\

Договор управления многоквартирным домом № 93 по ул. Ульянова № _____

г. о. Саранск «01» августа 2014г.

ООО Городская управляющая компания «Юго-Западная», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Виктора Викторовича Авдеева, действующего на основании Устава, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Ульянова, д. 93, именуемые в дальнейшем «Собственники», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом о нижеследующем.

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании части 4 ст. 161, ст. 162 Жилищного кодекса РФ, ст. 445 Гражданского кодекса РФ и Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» в связи с тем, что собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления многоквартирным домом.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания от «15» мая 2014 г. №____).

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским и Жилищным кодексами РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг и иными нормативными и правовыми актами РФ.

1.4. Термины и определения, используемые в настоящем Договоре:

«многоквартирный дом» - индивидуально-определённое здание, которое состоит из структурно обособленных помещений (квартир и нежилых помещений), обеспечивающих возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в этом здании, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таких обособленных помещениях и в таком здании в целом;

«собственник помещения в многоквартирном доме» – лицо, которому на праве собственности принадлежит помещение в многоквартирном доме, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме;

«наниматель и арендатор помещения» - лицо, которому на праве владения и пользования собственником за плату передано помещение;

«органы управления многоквартирным домом» - общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, совет МКД, председатель совета МКД, правление ТСЖ (ЖСК), председатель правления ТСЖ (ЖСК);

«доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме» - доля собственника помещения в многоквартирном доме, определяемая отношением общей площади указанного помещения собственника к сумме общих площадей всех помещений в данном доме (S=общая площадь/сумма общих площадей).

«общая площадь жилого помещения» – площадь помещения, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

«обязательные платежи собственников помещений» - плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, эксплуатации, обслуживанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плата за коммунальные услуги;

«нежилое помещение в многоквартирном доме» - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

«внутридомовые инженерные системы» - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи

коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

«индивидуальный прибор учета» - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении;

«коллективный (общедомовой) прибор учета» - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

«норматив потребления коммунальной услуги» - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета;

«коммунальные услуги» - осуществление деятельности управляющей организации по подаче любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования помещений и общего имущества в многоквартирном доме;

«коммунальные ресурсы» - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

«ресурсоснабжающая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов;

«степень благоустройства многоквартирного дома» - качественная характеристика многоквартирного дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление собственникам коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

«общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме» - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом доме (помещения общего пользования) и принадлежащие на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

«управляющая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, уполномоченное собственниками жилого многоквартирного дома осуществлять управление данным домом с целью его надлежащего

использования и обслуживания, а также обеспечение за счёт потребителей жилищно-коммунальными услугами.

Управление многоквартирным жилым домом осуществляется на основании договора управления многоквартирным домом;

«управление многоквартирным домом» – комплекс организационно-правовых мероприятий, направленных на соблюдение стандартов и (или) нормативов содержания общего имущества в многоквартирном доме, параметров качества предоставления жилищных и коммунальных услуг лицам, занимающим помещения в многоквартирном доме, в целях обеспечения им благоприятных и безопасных условий проживания;

«техническое обслуживание» – работы по контролю за состоянием общего имущества в многоквартирном доме, поддержанию его в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров. Периодичность осмотров определяется в соответствии с действующим законодательством;

«содержание общего имущества» – комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния;

«текущий ремонт общего имущества» – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий, осуществляемых в период эксплуатационного срока объекта (дома), и направленных на восстановление исправности и работоспособности общего имущества многоквартирного дома, частичного его восстановления с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией;

«размер платы за жилое помещение» - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, плату за пользование жилым помещением (плату за наем). Размер платы за жилое помещение устанавливается одинаковой для собственников помещений в многоквартирном доме из расчета 1 кв. метра общей площади занимаемого помещения;

«отчетный период» - период деятельности управляющей организации, за который она отчитывается перед собственниками помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, так как включает элементы разных видов договоров.

2.2. Предметом настоящего Договора является оказание «Управляющей организацией» по заданию «Собственника» в течение согласованного Договором срока услуг и выполнение работ:

а) по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Саранск, ул. Ульянова, д. №93;

б) по предоставлению коммунальных услуг (водо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение);

в) иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельными договорами между «Собственниками» и соответствующими подрядными организациями или в соответствии с федеральными, региональными и местными программами по проведению капитального ремонта в многоквартирных жилых домах.

2.3. Настоящий Договор заключается с целью обеспечить:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- соблюдение прав и законных интересов «Собственников», а также иных лиц, пользующихся помещениями в данном многоквартирном доме по другим законным основаниям (нанимателя, арендатора);
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества (подачи коммунальных ресурсов) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;
- предоставление коммунальных услуг «Собственникам» (нанимателям, арендаторам);

- учет расчетов за жилищно–коммунальные услуги с отражением бухгалтерских операций по начислению, оплате и учету задолженности на балансе многоквартирного дома, учитывая их как целевые платежи «Собственника»;

- своевременные расчеты с ресурсоснабжающими организациями и подрядными организациями, привлекаемыми для выполнения условий настоящего Договора;

- иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.4. Все действия, совершаемые «Управляющей организацией» в ходе реализации условий настоящего Договора, совершаются за счет средств «Собственников» (нанимателей, арендаторов) и в интересах «Собственников» (нанимателей, арендаторов).

2.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указывается в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.6. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указывается в Приложении №2 к настоящему Договору.

Указанный перечень может быть изменён дополнительным соглашением сторон, заключенным в письменной форме. В указанном «Соглашении» в обязательном порядке оговариваются вопросы, связанные с изменением размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Указанное дополнительное соглашение заключается с одобрения общего собрания «Собственников».

2.7. Техническое состояние переданного в управление общего имущества в вышеуказанном многоквартирном доме фиксируется в Акте технического состояния, составленном на момент передачи дома представителями обеих сторон по настоящему договору. «Управляющая организация» не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора. «Управляющая организация» не несет ответственности по обязательствам, в том числе и по оплате задолженности за жилищно-коммунальные услуги, возникшие до начала действия настоящего договора управления.

2.8. Факт передачи в управление многоквартирного дома оформляется Актом приема-передачи.

В случае, если ранее управление вышеуказанным многоквартирным домом осуществлялось другой «Управляющей организацией», то Акт приема-передачи составляется и подписывается с участием представителей этой организации. К Акту приема-передачи, помимо Акта технического состояния, также прилагаются техническая документация на многоквартирный дом, а также другие бухгалтерские, правовые, статистические, административно-распорядительные и т.п. документы, связанные с управлением многоквартирным домом.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. «Управляющая организация» обязуется:

3.1.1. По заданию «Собственника» управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора, действующим законодательством и нормативно - правовыми актами РФ и РМ с наибольшей выгодой в интересах «Собственников» в соответствии с целями, указанными в пункте **2.2.** настоящего Договора.

3.1.2. Обеспечить качественное выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме согласно Приложению №2 к настоящему Договору. Состав работ и сроки их выполнения отражаются в плане – графике, который составляется на год.

Решения о проведении дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании «Собственников» по согласованию с «Управляющей организацией», закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих «Сторон».

В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Проводить выбор исполнителей (подрядных, в том числе специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет «Собственника» договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно.

3.1.4. Контролировать и требовать выполнения договорных обязательств подрядчиками.

3.1.5. Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам.

3.1.6. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.1.7. Представлять интересы «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

3.1.8. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками и поставщиками коммунальных услуг.

3.1.9. Хранить и актуализировать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, объекты придомового благоустройства в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении №1, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.10. Проводить технические осмотры многоквартирного дома совместно с собственниками помещений (их представителем) не реже двух раз в год весной и осенью (до начала отопительного сезона) и в соответствии с результатами осмотра:

- корректировать базы данных, отражающих состояние дома;
- формировать планы текущего ремонта на среднесрочную и долгосрочную перспективу.

3.1.11. По заданию «Собственника» от своего имени заключать соответствующие гражданско-правовые договоры в установленном порядке с третьими лицами.

3.1.12. Обеспечить предоставление иных услуг (интернет, радиовещание, кабельное и цифровое телевидение, видеонаблюдение, домофон, кодовый замок двери подъезда и другие) по решению общего собрания «Собственников» за отдельную плату на основе возмездных договоров с третьими лицами.

3.1.13. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги «Собственнику», если иное не установлено действующим законодательством.

3.1.14. Предоставлять коммунальные услуги «Собственникам» (нанимателям, арендаторам) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг в необходимом объеме и качестве, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.15. Требовать внесения платы от «Собственника» (нанимателя, арендатора) в случае непоступления платы в сроки, установленные законодательством РФ и РМ и настоящим Договором.

3.1.16. Уведомлять в письменном виде «Собственников» (нанимателей, арендаторов) об изменении порядка и условий содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме либо иных условий договорных отношений со сторонними организациями в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.17. Принимать претензии «Собственника» (нанимателя, арендатора) по вопросам, касающимся настоящего Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащем исполнением условий Договора, «Управляющая организация» обязана рассмотреть претензию и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения претензии в порядке и сроки, установленные действующим законодательством. В случае отказа в их удовлетворении «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;
- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение направить «Собственнику» (нанимателю, арендатору) извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа в порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.18. Предоставлять по требованию «Собственника» или уполномоченного им лица имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома, а также уведомить в письменном виде представителя собственников помещений в МКД. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже,

предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания) в текущем году.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.22. Информировать в письменной форме «Собственника» (нанимателя, арендатора) об изменении размера платы (тарифа) за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, путем размещения соответствующей информации на платежных документах, на официальном сайте «Управляющей организации» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также на информационных стендах дома и в помещении «Управляющей организации».

3.1.23. Обеспечить выдачу «Собственникам» (нанимателям, арендаторам) платежных документов не позднее ____ числа оплачиваемого месяца.

По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) представлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги.

3.1.24. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.25. В случае проведения ремонтных работ, связанных с демонтажом, монтажом общего имущества «Собственников» (нанимателя, арендатора), проходящего через помещение, занимаемое «Собственником» (нанимателем, арендатором), не менее чем за три дня до начала проведения работ согласовать с «Собственником» (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ.

3.1.26. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) производить сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.27. «Управляющая организация» ежегодно в течение 1 (первого квартала) года, следующего за отчетным, предоставляет в письменной форме отчет за истекший календарный год по предоставленным услугам путем:

- направления указанного отчета собственникам многоквартирного дома и последующего утверждения на общем собрании;
- размещения отчета на информационных стендах дома, на официальном сайте, а также на информационном стенде в помещении «Управляющей организации».

В случае письменного обращения собственников многоквартирного дома, направлять своего представителя для участия в вышеуказанном собрании. Если в течение 30 дней после представления отчета не поступит письменных замечаний или возражений в адрес «Управляющей организации», то отчет считается принятым.

3.1.28. В течение срока действия Договора размещать на своем сайте и на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору и в порядке, определяемом действующим законодательством.

3.1.29. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению (ям) «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.1.30. Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в том числе предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определения «Управляющей организации» уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний «Собственников» по передаче в пользование иным лицам общего имущества в многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации» (на расчетный счет многоквартирного дома), после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющией организации» в соответствии с решением «Собственников», направляются на работы по ремонту общего имущества согласно разработанным планам по текущему и капитальному ремонту, либо на иные цели, определенные решением «Собственников».

3.1.31. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от Договора плату «Собственников» со страховой организацией в случае принятия такого решения «Собственником» (за исключением лифтов).

При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.32. В случае расторжения Договора:

- передать «Собственнику» техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора;

- произвести выверку расчетов по платежам «Собственника» (нанимателя, арендатора) в счет обязательств по Договору с последующим составлением Акта выверки расчетов;

Расчеты между «Управляющей организацией» и «Собственником» по Актам выверки производятся в течение календарного месяца после его составления.

3.1.33. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.34. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по Договору (раздел **5** Договора).

3.1.35. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Правительства РФ и других государственных органов власти РФ, а также настоящим Договором.

3.1.36. Принимать заявки на ремонт общего имущества многоквартирного дома и непосредственно осуществлять ремонт на основе действующего законодательства.

3.1.36. Все выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме предъявлять ежемесячно для согласования и дальнейшего принятия уполномоченному лицу собственников (председателю ТСЖ, совета многоквартирного дома).

3.2. «Управляющая организация» вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям.

3.2.2. От своего имени заключать договоры:

- со специализированными организациями, осуществляющими оказание услуг и выполнение работ по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, со всеми правами и обязанностями по их исполнению;

- с ресурсоснабжающими организациями;

- на целевое бюджетное финансирование (компенсации и дотации) со всеми правами и обязанностями по их исполнению.

3.2.3. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы, неустоек (штрафов, пеней) по Договору в полном объеме в соответствии с представляемыми платежными документами и действующим законодательством РФ и РМ.

3.2.4. Принимать все предусмотренные действующим законодательством меры по досудебному и судебному порядку взыскания основной задолженности по обязательным платежам, дополнительным взносам и пени в отношении злостных неплательщиков.

3.2.5. Взыскивать с «Собственника» (нанимателя, арендатора) помещений в установленном порядке действующего законодательства РФ задолженность по оплате услуг в рамках Договора либо передать право требования данной задолженности поставщикам коммунальных услуг или иным лицам без согласия «Собственников».

3.2.6. Привлекать на основании соответствующего Договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов «Собственника» (нанимателя, арендатора);
- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Заключать с «Собственниками» индивидуальные договоры гражданско-правового и иного характера на предоставление услуг и выполнение работ, не предусмотренных условиями и предметом настоящего договора и не предусматривающих использование общего имущества дома.

3.2.8. Определять объемы работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартриного дома по согласовнию с «Собственником».

3.2.9. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации», с данными, предоставленными «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с действующим законодательством.

3.2.10. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования так и в помещениях «Собственника» (нанимателя, арендатора), согласовав с последним дату и время таких осмотров в соответствии с действующим законодательством.

3.2.11. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним и за его счет в соответствии с действующим законодательством.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Без предварительного уведомления собственника (потребителя) приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;
- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.13. При возникновении аварийных ситуаций, угрожающих жизни или здоровью граждан, а также ситуаций, которые могут привести к причинению вреда их имуществу (прорывы сетей водоснабжения, электроснабжения или теплоснабжения, а также водоотведения, приводящие к угрозе возникновения пожара, затопления водой или фекалиями), в случае длительного отсутствия «Собственника» (нанимателя, арендатора) и невозможности установления его местонахождения, «Управляющая организация» имеет право произвести в присутствии представителей (родственника, председателя Совета МКД и т.п.) «Собственника» (нанимателя, арендатора), а также государственных или муниципальных органов (МЧС, полиции, органа местного самоуправления) вскрытие дверей такого помещения с целью устранения аварии и минимизации ее последствий.

При этом «Управляющая организация» принимает все возможные меры к сохранению имущества собственника (потребителя).

3.2.14. При отсутствии предложений со стороны «Собственника» по порядку оформления отчетности за предоставленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и формам отчетности самостоятельно определять их в соответствии с требованиями законодательства.

3.2.15. Выполнять в текущем году по поручению «Собственника» или предписанию контролирующего органа исполнительной власти дополнительные работы по ремонту общего имущества сверх работ, предусмотренных настоящим Договором.

Учитывать перечень и стоимость дополнительно выполненных в текущем году работ при планировании перечня работ и определении цены договора на следующий год.

3.2.16. Вносить изменения в Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества на основании решений, принятых на общем собрании «Собственников» помещений в многоквартирном доме.

3.2.17. Вносить предложения в органы управления «Собственника» по эффективному использованию общего имущества дома с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния жилищного фонда и качества оказываемых услуг.

Только по решению органов управления многоквартирным домом (общего собрания собственников помещений) «Управляющая организация» имеет право привлекать денежные средства сторонних организаций (инвестиции) и вкладывать их в модернизацию, капитальный ремонт, реконструкцию и развитие общего имущества в многоквартирном доме, включая инженерные коммуникации и оборудование на них (приборы учета), в целях улучшения качества оказываемых услуг и выполняемых работ, а также снижения размеров обязательных платежей.

3.2.18. Проверять соблюдение «Собственниками» (нанимателями, арендаторами) правил пользования общим имуществом и проживания в многоквартирном доме, в том числе санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-строительных, противопожарных и эксплуатационных норм и требований, а также других обязательств, предусмотренных в индивидуальных договорах.

3.2.19. Нести иные права и обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, принятыми в соответствии с ними другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Правительства РФ и других государственных органов власти РФ и РМ, а также настоящим Договором.

3.3. «Собственник» помещения обязуется:

3.3.1. Нести бремя расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доли участия в нем и бремя расходов по содержанию занимаемых ими помещений.

3.3.2. Обеспечивать своевременное и полное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей в установленные сроки и порядке, определяемые Договором и нормами действующего законодательства РФ. В случае невнесения «Собственником» платы за жилищно-коммунальные услуги, «Управляющая организация» приостанавливает подачу коммунальных ресурсов, а также оставляет за собой право обратиться за взысканием задолженности в суд.

3.3.3. Своевременно предоставлять «Управляющей организации» сведения о смене «Собственника». Сообщить «Управляющей организации» информацию о новом «Собственнике» и дату вступления нового «Собственника» в свои права.

3.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям «Управляющей организации», а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома, работ по ликвидации аварий, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.3.5. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» контактные телефоны и адреса «Собственников» для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям «Собственника» при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.6. Обеспечить использование помещения по целевому назначению в строгом соответствии с требованиями ЖК РФ, Правилами пользования, эксплуатации и проживания в данных помещениях, расположенных в многоквартирном жилом доме, а также санитарно-гигиеническими, экологическими, архитектурно-строительными, противопожарными, и иными нормами и требованиями, установленными действующим законодательством РФ и настоящим Договором, а именно:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

г) несанкционированно подключать оборудование «Собственника» (нанимателя, арендатора) к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

е) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче

помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

ж) не загромождать эвакуационные пути и помещения общего пользования, подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 6.00 часов (ремонтные работы производить только в период с 6.00 до 23.00 часов);

л) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме;

3.3.7. Своевременно сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию «Собственникам» (нанимателям, арендаторам) услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.8. Своевременно осуществлять поверку приборов учета.

К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета.

3.3.9. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи коммунальных ресурсов.

3.3.10. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего «Собственнику» помещения строго руководствоваться ЖК РФ и действующими нормативными актами.

3.3.11. Не допускать осуществления переустройства, перепланировки помещений, принадлежащих «Собственнику» на праве собственности, а также переоборудования находящихся в данных помещениях инженерных сетей и оборудования без наличия утвержденных проектов, получения соответствующих разрешений и согласований уполномоченных государственных и муниципальных органов, выданных в соответствии с порядком и на условиях, предусмотренных нормами жилищного законодательства РФ и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления г.о. Саранск.

В случае обнаружения самовольных перепланировок и переоборудования, создающих реальную опасность или приведших к порче несущих и иных строительных конструкций или нарушению функциональных способностей инженерных сетей и оборудования, незамедлительно сообщать об этом «Управляющую организацию» и принимать совместные меры к восстановлению помещений, инженерных сетей и оборудования в первоначальном, работоспособном состоянии за счет средств лиц, совершивших и (или) допустивших подобные нарушения.

3.3.12. Не разрешать и не допускать использования общего имущества многоквартирного дома собственниками и другими пользователями помещений в личных целях или для собственных нужд, в том числе с проведением его перепланировки, переустройства или переоборудования, которое ведет к ущемлению жилищных и иных прав других собственников помещений РФ.

О выявленных случаях сообщать «Управляющей организации» и принимать совместные действия по пресечению выявленных нарушений и восстановлению общего имущества в первоначальном, работоспособном виде за счет средств виновных лиц.

3.3.13. Передать в течение 30 дней со дня заключения настоящего договора «Управляющей организации» необходимую техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением данным домом, при их наличии.

3.3.14. Информировать «Управляющую организацию» об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.15. Оперативно и всесторонне рассматривать и принимать решения по предложениям, поступившим от собственников помещений в адрес «Управляющей организации» в течение действия настоящего договора и касающимся вопросов улучшения условий и качества управления, содержания, обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества, оказания коммунальных услуг надлежащего качества в необходимом объеме, а также изменения размеров финансирования

выполняемых работ и оказываемых услуг, в том числе изменения тарифов и размеров обязательных платежей.

3.3.16. Приглашать представителей «Управляющей организации» на общие собрания собственников помещений, в повестку дня которых включены вопросы, касающиеся управления многоквартирным домом и выполнения «Сторонами» условий настоящего договора, при этом письменно сообщая о принятых по данным вопросам решениям в десятидневный срок, а о решениях, требующих немедленного исполнения – незамедлительно.

3.3.17. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами, нормативными правовыми актами органов государственной власти и настоящим договором.

3.4. «Собственник» помещения имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением «Управляющей организацией» ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующую квалификацию на проведение экспертных работ и поручение «Собственника», оформленное в письменном виде.

3.4.3. Получать в необходимых объемах и надлежащего качества жилищно-коммунальные услуги.

3.4.4. В случае необходимости обращаться к «Управляющей организации» с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом энергоресурсов (или из одного энергоресурса).

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации»:

- проведения проверок качества поставки коммунальных ресурсов;
- оформления Акта о некачественно предоставленной коммунальной услуге и предоставления его ресурсоснабжающей организации;
- изменения размера платы коммунальные услуги при предоставлении данных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и РМ.
- изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнения ненадлежащего качества в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.6. Обратиться к «Управляющей организации» в письменной форме или сделать это устно в течении 6-ти месяцев с момента выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с «Управляющей организации» извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.4.7. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения «Управляющей организацией» своих обязанностей по Договору.

3.4.8. В случае ненадлежащего исполнения «Управляющей организацией» обязательств по Договору обратиться за защитой своих прав в надзорные органы и суды всех юрисдикций.

3.4.9. Дать согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и РМ.

3.5. «Собственник» не вправе:

3.5.1. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с «Управляющей организацией», подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов

(свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией.

3.5.4. Нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия.

3.5.6. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.7. Требовать изменения размера платы если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4. Стоимость услуг и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется исходя из обязательных платежей, вносимых «Собственником» (нанимателем, арендатором) за жилищно-коммунальные услуги.

При этом:

а) размер платы за помещение, включающий плату за содержание и ремонт помещения и услуги по управлению многоквартирным домом, устанавливается органом местного самоуправления на сроки, установленные действующим законодательством в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему «Собственнику» (нанимателю, арендатору) жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ. б) размер платы за коммунальные услуги устанавливается по тарифам, установленным органом государственной власти субъекта РФ, исходя из объема потребляемого коммунального ресурса, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из норматива потребления коммунальных услуг, утвержденного в установленном действующим законодательством порядке.

Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива не являются основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.2. Согласно конкурсной документации стоимость обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: ул. Ульянова, д. 93 составляет 17, 05 руб. в месяц на 1 кв.м. (Приложение №2).

4.3. По согласованию Сторон в состав обязательных платежей могут быть включены накопительные платежи.

4.4. В случае изменений решений по размеру платы за жилое помещение «Стороны» осуществляют расчеты по настоящему Договору по измененным тарифам с момента их изменения без дополнительного соглашения.

4.5. Ежемесячная плата Собственника (нанимателя, арендатора) за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади помещений собственника на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.6. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.7. Вся ответственность за объём потребления коммунальных ресурсов возлагается на «Собственников» (нанимателей, арендаторов), за исключением потерь по вине управляющей организации или третьих лиц.

4.8. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (квитанций), представляемых «Управляющей организацией» **не позднее 1** числа месяца, следующего за расчетным периодом, за который производится оплата.

Внесение платы производится «Собственниками» (нанимателями, арендаторами) ежемесячно **до 10** числа месяца, следующего за истекшим.

4.8.1. Движение денежных средств собственников помещений МКД за услуги «Управляющей организации» и потребленные коммунальные услуги должны отображаться на лицевом счете дома.

4.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении №2 к Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается пропорционально времени оказания данных услуг ненадлежащего качества.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении «Собственника» (нанимателя, арендатора).

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

4.12. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от «Управляющей организации» платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.13. Услуги «Управляющей организации», не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.14. Неиспользование Собственником жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5. Контроль за выполнением «Управляющей организацией» её обязательств по настоящему Договору.

5.1 Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения Договора осуществляется:

а) «Собственником» и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от «Управляющей организации» не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и (или) не реагированию «Управляющей организации» на обращения «Собственника» (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) «Управляющей организации»;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью общего имущества многоквартирного дома, в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организации» обязательными;

б) органом местного самоуправления по основаниям пункта 1.1 статьи 165 ЖК РФ;

в) надзорными органами в рамках полномочий в соответствии с действующим законодательством.

5.2 «Управляющая организация» обязана обеспечить свободный доступ уполномоченного лица «Собственника» к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным постановлением Правительства РФ.

6. Ответственность сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае несвоевременной оплаты и (или) оплаты, произведенной не в полном объеме, за жилищно-коммунальные услуги начисляются пени в размере одой трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Размер пени указывается в счете ежемесячно и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

6.3. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с «Собственника» реального ущерба, а также пеней в соответствии с п. 6.2. Договора.

6.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, «Управляющая организация» обязана уплатить «Собственнику» (нанимателю, арендатору) неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный «Собственником» или по желанию «Собственника» произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

6.5. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу в многоквартирном доме, а также личному имуществу «Собственника» (нанимателя, арендатора), возникший в результате ее действий или бездействий в соответствии с действующим законодательством РФ.

По факту обстоятельств причиненного ущерба Сторонами составляется Акт, который подписывается не позднее 12 часов с момента поступления обращения в «Управляющую организацию» и службу 071. При невозможности подписания акта лицом, которому нанесен ущерб, данный акт кроме «Управляющей организацией» подписывается 2 независимыми лицами из числа «Собственников» (нанимателей, арендаторов).

Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается «Собственнику», второй - остается у «Управляющей организации».

6.6. Собственник не несет ответственности по обязательствам «Управляющей организации».

6.7. Границей эксплуатационной ответственности между общим (обслуживаемым) имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль, который также входит в состав общего имущества) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении Собственника. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках, либо место соединения стояка с контргайкой отопительного прибора; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире, нежилом помещении); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в щитке.

Индивидуальные приборы учета не относится к общему имуществу.

По строительным конструкциям – внешняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение (оконные заполнения и входная дверь квартир и нежилых помещений в состав общего имущества не входят).

«Управляющая организация» несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в юридическую силу.

Внешней границей эксплуатационной ответственности «Управляющей организации» по сетям электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

В границы эксплуатационной ответственности «Управляющей организации» в рамках настоящего Договора не входят сети проводного телерадиовещания (в том числе и коллективная антенна), кабельного телевидения, оптоволоконной сети, домофона, линий телефонной связи и других подобных сетей, а также оборудование, расположенное на указанных сетях. В связи с этим, плата за ремонт и обслуживание указанных сетей «Управляющей организацией» с «Собственника» в рамках данного договора не взимается.

Также в состав общего имущества не входит имущество, самовольно возведенное собственниками, нанимателями помещений, а также совместно проживающими в занимаемом ими помещении гражданами, в том числе, сведения о котором не внесены (не отражены) в технической документации дома в установленном законодательством порядке.

7. Порядок разрешения споров и жалоб.

7.1. Споры, возникающие в ходе исполнения «Сторонами» своих договорных обязательств разрешаются сторонами путем переговоров.

В случае, если «Стороны» не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются «Собственниками» в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в «Управляющей организации».

7.3. В случае совершения «Стороной» настоящего Договора действий, противоречащих условиям настоящего Договора, его целям и принципам, «Сторона», выявившая такие нарушения, обязана в двухнедельный срок с момента, когда она узнала или должна была узнать о нарушении её прав, направить претензию в адрес «Стороны», совершивший такие действия, а последняя в свою очередь обязана принять такую претензию и рассмотреть её в порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

8. Форс-мажорные обстоятельства.

8.1. «Стороны» освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие действий обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при настоящих условиях обстоятельств, к которым относятся пожар, стихийные бедствия, военные операции любого характера, блокады, запрещения экспорта или импорта, другие, не зависящие от «Сторон» обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

8.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы «Управляющая организация» осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет «Собственникам» счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. В случаях наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения «Сторонами» обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе:

- отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору.
- предпринять дополнительные переговоры для отработки приемлемых альтернативных способов исполнения обязательств по настоящему Договору.

При этом ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.5. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана в срок не позднее недели известить в письменном виде другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению данных обязательств.

Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, влияющих на возможность исполнения «Стороной» своих обязательств по настоящему Договору.

8.6. Если «Сторона» не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в пункте 8.5. настоящего Договора, то она обязана возместить второй «Стороне» понесенные убытки и материальный ущерб.

8.7. Исполнение Управляющей организацией обязательств перед Собственниками помещений в многоквартирном доме по возмещению убытков вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств, вытекающих из договора управления многоквартирным домом а также по возмещению вреда, причиненного общему имуществу собственников обеспечиваются предоставлением организатору конкурса в пользу собственников и ресурсоснабжающих организаций безотзывной банковской гарантии, залога депозита либо страхования ответственности управляющей организации (по выбору победителя конкурса).

Размер обеспечения исполнения Управляющей организацией обязательств составляет 228450 руб (**75%** от цены договора управления многоквартирным домом, заключаемого по результатам открытого конкурса, определяемой на момент подписания протокола конкурса, исходя из суммарной стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и предоставляемых управляющей организацией коммунальных услуг за 1 (один) календарный месяц).

Собственники помещений вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью или в части, Управляющая организация гарантирует ежемесечное возобновление обеспечения до установленного настоящим договором размера не более чем в 30-дневный срок.

9. Условия действия, изменения и прекращения договора.

9.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 года согласно конкурсной документации, начало действия договора с «01» августа 2014года.

9.2. Договор может быть расторгнут:

9.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Управляющей организации», о чём «Собственники» должны быть предупреждёны не позже, чем за два месяца до прекращения Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;

- «Собственники» приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «Управляющей организацией» условий Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях к Договору.

9.2.2. По обоюдному соглашению Сторон.

9.2.3. В судебном порядке.

9.2.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

9.2.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с разделом 8 Договора.

9.3. Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абзаце 1 подпункта а) пункта 9.2.1. Договора.

9.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе «Управляющей организации» по основаниям, указанным в Договоре, «Управляющая организация» одновременно с уведомлением «Собственника» (нанимателя, арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти местного самоуправления г.о.Саранск о расторжении Договора.

9.5. Возможно досрочное расторжение Договора в порядке и на основаниях, предусмотренных действующим гражданским и жилищным законодательством РФ, а также условиями настоящего Договора, во внесудебном или судебном порядке:

- по взаимному соглашению «Сторон»;

- по решению общего собрания собственников помещений об изменении способа управления многоквартирным домом либо о переходе на самостоятельное управление домом.

Досрочное расторжение договора, независимо от оснований, производится не ранее чем через 2 месяца с момента уведомления «Сторонами» друг друга о принятии такого решения и оформляется дополнительным соглашением в письменной форме, которое подписывается уполномоченными представителями обеих «Сторон».

9.6. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья, либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы (в соответствии со ст. 114 ЖК РФ) на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

9.7. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9.8. Все изменения и дополнения к настоящему договору вносятся путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.9. В случае, если ни одна из «Сторон» в срок не позднее, чем за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора не заявит в письменной форме о его прекращении другой «Стороне», то договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условия, кроме условий о размерах обязательных платежей и дополнительных взносов (если таковы будут устанавливаться ежегодно на новый финансовый период).

Размеры обязательных платежей и дополнительных взносов, утвержденные решением общего собрания «Собственников», подлежат фиксации в дополнительном соглашении к настоящему договору и являются обязательными к оплате «Собственниками» (нанимателями, арендаторами).

9.10. Независимо от оснований и порядка расторжения или прекращения настоящего договора «Стороны» не освобождаются от обязанности выполнения в полном объеме своих обязательств, в частности по оплате соответствующих платежей, предусмотренных условиями настоящего договора, индивидуальных договоров и договоров, заключенных со сторонними организациями.

9.11. Одновременно с продлением срока действия либо расторжением или прекращением действия настоящего Договора должны быть совершены аналогичные действия и в отношении индивидуальных договоров, заключенных между Сторонами, а также договоров, заключенных во исполнение условий настоящего Договора между «Управляющей организацией» и сторонними организациями.

9.12 Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Сторонами.

9.13. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств «Собственника» (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия Договора, а также не является основанием для неисполнения «Управляющей организации» оплаченных работ и услуг в рамках Договора.

9.14. В случае переплаты «Собственником» (нанимателем, арендатором) денежных средств за услуги и выполненные работы по настоящему Договору на момент его расторжения «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника» (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты и зачесть данную переплату «Собственнику» на указанный им счет.

При желании «Собственника» получить переплаченные денежные средства за оказанные услуги и выполненные работы «Управляющей организацей», «Управляющая организация» по указанию

«Собственника» перечисляет данные излишки на расчетный счет «Собственника», открытый в кредитном учреждении.

10. Особые условия

10.1. В соответствии с п. 80 Правил проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 года, участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

10.2. Дополнительные работы, которые Управляющая компания обязуется выполнить за свой счет, представлены в Приложении № 4 к настоящему Договору.

11. Заключительные положения.

11.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, подписанных уполномоченными представителями обеих «Сторон», имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из «Сторон».

Договор составлен на 36 страницах и содержит 4 приложения:

- приложение №1 - состав имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого будет осуществляться управление;
- приложение №2 - перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;
- приложение №3 - форма отчета Управляющей организации перед жителями дома по предоставленным жилищно-коммунальным услугам.
- приложение №4 - Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома

Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.2. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются все указанные в его тексте Приложения, а также все дополнительные соглашения, подписанные «Сторонами» в течение срока действия и во исполнение условий настоящего Договора.

11.3. По всем вопросам, не предусмотренным или неурегулированным условиями настоящего договора, «Стороны» руководствуются нормами Гражданского и Жилищного кодексов РФ, Правилами предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 23.09.2003г. №170, а также другими нормативно-правовыми актами РФ, Республики Мордовия и органов местного самоуправления г.о. Саранск в период действия настоящего Договора.

11.4. Обязательства по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы «Управляющая организация» осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

11.5. Справочная информация:

телефон «Управляющей организации» **32-17-17**;

- телефон ЦДС – **071**;
- телефон аварийно-диспетчерской службы **24-15-18.**

11. Реквизиты сторон

Собственник(и) (представитель Собственника):
Клевин Евгений Викторович
Председатель Совета многоквартирного жилого дома № 93 по ул. Ульянова г. Саранска, действующий на основании доверенности от «15» мая 2014г. № 1 и протокола общего собрания от «15» мая 2014 г. №____

Паспорт серия 8903 № 670760
Выдан: Ленинским РОВД г. Саранска, «02» июля 2003 г., код подразделения 132-002

_____ (Клевин Е.В.)

Управляющая организация:
ООО Городская управляющая компания «Юго-Западная

Юридический и фактический адрес:
430027, г. Саранск, пр. 50 лет Октября, д. 2

Банковские реквизиты:
БИК 048952749
ИНН: 1326223526

КПП132601001
ОГРН 1121326003424
р/сч 40702810500000002289 АК КСБ «КС Банк» ОАО г. Саранск
к/сч_____
_____
транзитный счет для сбора платежей населения №
_____

Директор _____ **В.В. Авдеев**

Приложение №1

СОСТАВ

и состояние общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

_____

(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – _____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола - _____	Количество помещений, требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе: пола - ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – _____кв.м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – _____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола - _____	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - ___ шт. в том числе пола - ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – _____кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – _____ шт. Материал лестничных маршей - _____ Материал ограждения - _____ Площадь – ____ кв.м.	Количество лестниц, требующих ремонта - _____ шт. В том числе: лестничных маршей - _____ шт. ограждений - _____шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - ____ шт. - иные шахты - _____ шт. _____ (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - ____ шт. Количество иных шахт, требующих ремонта - _____ шт.
Коридоры	Количество – _____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола - _____	Количество коридоров, требующих ремонта - _____ шт. в том числе пола - ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – ____кв.м)
Технические этажи	Количество – _____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола - _____	Санитарное состояние - _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – _____ шт. Площадь пола – ____ кв.м	Санитарное состояние - _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования ПБ - _____ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, указать характеристику нарушений).
Технические подвалы	Количество – ____ шт. Площадь пола – _____ кв.м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. _____; 2. _____; Перечень установленного	Санитарное состояние - _____ (указать: удовл. или неуд.). Требования ПБ - _____ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, указать характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:

	инженерного оборудования: 1. _____; 2. _____;	1. _____; 2. _____; Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____;
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - _____ Количество продухов - ___шт.	Указать состояние _____ (удовл. или неуд., указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта - _____шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – шт. Площадь стен в подъездах _____кв. м Материал отделки: стен ____. Площадь потолков ____кв. м Материал отделки потолков _____	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - _____ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте - ____ кв.м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - _____ кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен _____кв. м Материал стены и перегородок _____. Материал отделки стен _____. Площадь потолков ____кв. м Материал отделки потолков _____	Площадь стен, нуждающихся в ремонте - ____ кв.м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - _____ кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал - _____. Площадь - _____ тыс. кв. м Длина межпанельных швов - ____ м.	Состояние - _____ (удовл. или неуд. - указать дефекты). Площадь стен, требующих утепления - ____ кв.м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - _____ м.
Перекрытия	Количество этажей - _____ Материал - _____. Площадь - _____ тыс. кв. м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта - ____ кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления - _____кв.м
Крыши	Количество – _____ шт. Вид кровли - _____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - _____. Площадь кровли – ____ кв.м Протяженность свесов - __ м	Характеристика состояния - _____ (удовл. или неуд. - указать дефекты): площадь крыши, требующей капитального ремонта - _____ кв.м площадь крыши, требующей текущего ремонта - _____ кв.м

	Площадь свесов - _____кв. м Протяженность ограждений - _____ м	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - _____шт. из них: деревянных - _____шт. металлических _____шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования и требующих ремонта - _____шт. из них деревянных - _____ шт. металлических _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - _____шт. из них деревянных - _____шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования и требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - _____ шт. В том числе: грузовых - _____шт. Марки лифтов - _____ Грузоподъемность _____ т. Площадь кабин – ____ кв.м	Количество лифтов, требующих замены - ____ шт. капитального ремонта - ____ шт. текущего ремонта - _____ шт.
Мусоропровод	Количество – _____ шт. Длина ствола - _____м Количество загрузочных устройств - _____шт.	Состояние ствола _____ (удовл. или неуд. - указать дефекты).Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - ____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - _____шт. Материал вентиляционных каналов - _____ Протяженность вентиляционных каналов - _____ м Количество вентиляционных коробов - _____шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - _____ шт.
Дымовые трубы/ вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - _____шт. Материал - _____; Количество дымовых труб - _____шт. Материал - _____	Состояние вентиляционных труб _____ (удовл. или неуд. - указать дефекты). Состояние дымовых труб_____ (удовл. или неуд. - указать дефекты).
Водосточные желоба/ водосточные трубы	Количество желобов – ___.шт. Количество водосточных труб – _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб -	Количество водосточных желобов, требующих замены - _____ шт. ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб, требующих

	_____ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - ___ м Протяженность водосточных желобов - ___ м	замены - _____ шт. ремонта - _____ шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовл. или неуд., указать дефекты)
Светильники	Количество - _____ шт.	Количество светильников, требующих замены - ____ шт. Количество светильников, требующих ремонта - _____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовл. или неуд., указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - _____ шт. Длина магистрали – м.	Длина магистрали, требующая замены - _____ м Количество распределительных щитков, требующих ремонта - _____шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – _____м.	Длина сетей, требующая замены - ____м
Котлы отопительные	Количество - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовл. или неуд., указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. ____ мм. _____ ____ м. 2. ____ мм. _____ _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм. _____ ____ м. 2. ____ мм. _____ _____ м. Протяженность труб, требующих ремонта - ____м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовл. или неуд., указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовл. или неуд., указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество – 1._____ _____ шт. 2._____ _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1._____ _____ шт. 2._____ _____ шт.
Полотенцесуши	Материал и количество –	Требует замены (материал и

тели	1._____ _____ шт. 2._____ _____ шт.	количество): 1._____ _____ шт. 2._____ _____шт.
Системы очистки воды	Количество - _____ шт. Марка _____	Указать состояние _____ (удовл. или неуд., указать дефекты)
Насосы	Количество - _____ шт. Марка насоса: 1. _____; 2. _____.	Указать состояние _____ (удовл. или неуд., указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм. _____, ____м. 2. ____ мм. _____, ____м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм. _____, ____м. 2. ____ мм. _____, ____м.. Протяженность труб требующих окраски - ____м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм. _____, ____м. 2. ____ мм. _____, ____м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм. _____, ____м. 2. ____ мм. _____, ____м. Протяженность труб, требующих окраски - ____м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - _____шт; вентилей - _____шт. кранов - _____шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____шт; вентилей - _____шт. кранов - _____шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____; 2. _____;	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. _____; 2. _____;
Сигнализация	Вид сигнализации: 1._____; 2. _____	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовл. или неуд., указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм. _____, ____м. 2. ____ мм. _____, ____м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ____ мм. _____, ____м. 2. ____ мм. _____, ____м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм. _____, ____м. 2. ____ мм. _____, ____м.	Указать состояние _____ (удовл. или неуд., указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - _____шт; вентилей - _____шт. Кранов - _____шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____шт; вентилей - _____шт. кранов - _____шт.
Калориферы	Количество - _____шт.	Указать состояние _____

		__ (удовл. или неуд., указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - _____шт.	Указать состояние _____ __ (удовл. или неуд., указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ __ (удовл. или неуд., указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Общая площадь	земельного участка - _____ га: в том числе площадь застройки - _____ га. асфальт - _____га; грунт - _____га; газон - _____га.	Указать состояние _____ __ (удовл. или неуд., указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - _____ шт. кустарники - _____шт.	Указать состояние _____ __ (удовл. или неуд., указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть перечислить _____; Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт. Столы - _____шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты _____
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - ____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____ м.	Указать состояние _____ __ (удовл. или неуд., указать дефекты)
Иные строения	1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать состояние _____ __ (удовл. или неуд., указать дефекты)

«_____»«_____»

_____/_____/ _____/ _____/

Приложение №2

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу:

ул. Ульянова, 93

№ п/п	Виды работ и услуг	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Стоимость работ (услуг) в расчете на 1 кв.м. площади жилых помещений (руб. в месяц)
Эксплуатируемая площадь в МКД:				16256,4
а) жилых				15016,6
в) встроенных				1239,8
I. Содержание мест общего пользования				
1	Работы по уборке лестниц, маршей и тамбуров			
1.1.	Влажное подметание лестниц, маршей и тамбуров	1 раз в неделю	97 210,29	0,50
1.2.	Мытье лестниц, маршей и тамбуров	1 раз в месяц	24 302,92	0,13
1.3.	Подметание лестниц, маршей и тамбуром	ежедневно	413 150,78	2,12
1.4.	Обметание танета и пыли с потолков	1 раз в год	188,16	0,001
1.5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов. Мытье окон	1 раз в год	28 219,78	0,14
1.6.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год	3 762,63	0,02
1.7.	Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю	134,72	0,001
1.8.	Содержание мусоропроводов	ежедневно	96 005,9	0,49

II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома				
2	Работы по уборке придомовой территории			
2.1.	Холодный период:			
2.1.1.	Подметание свежевыпавшего снега толщ. до 2 см. с территории I класс	через 3 часа во время снегопада	42 146,02	0,22
2.1.2.	Сметание снега со ступеней и площадок	1 раз в сутки в дни снегопада	454,5	0,002
2.1.3.	Сдвигание свежевыпавшего снега - I класс территории с усовершенствованным покрытием	2 раза в сутки в дни снегопада	55 787,41	0,29
2.1.4.	Очистка территорий с усовершенствованными покрытиями от уплотненного снега - I класс территории	1 раз в сутки в дни гололеда	8 898,38	0,05
2.1.5.	Посыпка территории - I класс территории	1 раз в сутки в дни гололеда	4 560,89	0,02
2.1.6.	Очистка территорий от наледи и льда с предварительной обработкой хлоридами - I класс территории	1 раз в сутки в дни наледи	15 920,79	0,08
2.1.7.	Перекидывание снега и скола	1 раз в сутки в дни гололеда	1 140,23	0,01
2.1.8.	Уборка отмосток	1 раз в сутки	4 560,89	0,02
2.1.9.	Транспортировка смеси песка к месту посыпки	1 раз в сутки в дни гололеда	134,72	0,001
2.2.	Теплый период:			
2.2.1.	Подметание территории - I класс территории с усовершенствованным покрытием	1 раз в сутки	27 251,27	0,14
2.2.2.	Подметание ступеней и площадок пред входом в подъезд	1 раз в сутки	134,72	0,001

2.2.3.	Уборка газонов - газонов средней засоренности от случайного мусора (30% от площади)	1 раз в сутки	11 246,22	0,06
2.2.4.	Поливка газонов из шланга	5 раз за сезон	134,72	0,001
2.2.5.	Выкашивание газонов	5 раз за сезон	2 280,43	0,01
2.2.6.	Уборка опавших листьев: весной	1 раз в 2 суток	6 109,86	0,03
2.2.7.	Уборка опавших листьев: осенью	1 раз в 2 суток	19 205,10	0,1
2.2.8.	Уборка отмосток	1 раз в сутки	3 418,52	0,02
2.2.9.	Погрузка мусора на автотранспорт вручную	5 раз в сезон	134,72	0,001
2.2.10.	Окраска известковыми составами бордюрного камня	2 раза в сезон	134,72	0,001
2.2.11.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	134,72	0,001
2.2.12.	Промывка указателей	1 раз в год	134,72	0,001
III. Подготовка дома к сезонной эксплуатации				
3.1.	Опресовка системы отопления:			
3.1.1.	Консервация системы отопления	1 раз в год	11 033,60	0,06
3.1.2.	промывка трубопровода системы отопления	1 раз в год	15 473,50	0,08
3.1.3.	Гидравлическое испытание системы отопления	1 раз в год	25 812,80	0,13
3.2.	Восстановление разрушенной теплоизоляции	1 раз в год	10 026,20	0,05
3.3.	Ревизия запорной арматуры	1 раз в год	1 606,40	0,01
3.4.	Ремонт (смена) запорной арматуры	1 раз в год	8 027,80	0,04
3.5.	Ликвидация воздушных пробок	1 раз в год	57 262,60	0,29
3.6.	Восстановление оконного остекления	1 раз в год	7 877,70	0,04
3.7.	Замена радиаторов	1 раз в год	17 093,60	0,09
3.8.	Герметизация вводов	1 раз в год	10 455,50	0,05

4.1.	Очистка кровли от снега и наледи	в межсезонье по мере образования наледи и снегообразования	-	
4.2.	Смена электроламп	в течение года	2 966,30	0,02
4.3.	Устранение засоров в канализационных стояках		57 559,70	0,29
4.4.	Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в 3 года	1 692,90	0,009
4.5.	Изменение сопротивления изоляции в сети	1 раз в год	5 078,80	0,026
4.6.	Прочистка ливнестоков	1 раз в год	5 078,80	0,026
4.7.	Уборка мусора из техподполья (подвалов) и техэтажей (чердаков)	1 раз в год	45 956,0	0,24
4.8.	Откачка нечистот из техподполья (подвала)	по мере необходимости	49 477,80	0,254
4.9.	Осмотры внутридомовых инженерных коммуникаций и конструктивных элементов:			
4.9.1.	Конструктивных элементов	2 раза в год	10 157,60	0,05
4.9.2.	Системы отопления	ежемесячно	60 945,60	0,31
4.9.3.	Сетей водоснабжения	2 раза в год	10 157,60	0,05
4.9.4.	Сетей электроснабжения и электрооборудования	4 раза в год	50 788,0	0,26
4.9.5.	Обслуживание крышной котельной	ежедневно	-	
4.9.6.	Ремонтные работы по восстановлению общедомового имущества по заявкам (обращениям)	в течение года	234 298,70	1,20
5.1.	Проверка и прочистка системы вентиляции и дымоходов	по графику	35 113,80	0,18
5.2.	Дезинсекция и	заявочно	11 704,60	0,06

	дератизация			
5.3.	Аварийное обслуживание МКД	постоянно	64 375,30	033
5.4.	Техническое обслуживание внутридомовых газовых сетей	по графику	13 655,40	0,07
5.5.	Сервисное обслуживание общедомовых приборов учета	ежемесячно	90 000,0	0,46
5.6.	Вывоз ТБО	ежедневно	323 827,49	1,66
5.7.	Эксплуатация лифтов и лифтового оборудования	ежедневно	957 140,40	4,91
5.8.	Управление многоквартирным домом	ежедневно	564 159,97	2,89
	в том числе:			
5.8.1.	Съем показаний индивидуальных приборов учета вручную	ежемесячно	19 895,70	0,10
5.8.2.	Ведение лицевых счетов граждан по оплате за ЖКУ (через СРЦ)	в течение года	111 193,78	0,57
5.8.3.	Паспортный учет граждан (услуги СИЦ)	в течение года	46 818,43	0,24
5.8.4.	Диспетчерское обслуживание (ЕДДС)	в течение года	25 359,98	0,13

Приложение №3

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности
ООО «_____» за _____

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Величина показателя
1	Общая эксплуатируемая площадь МКД	тыс.кв.м.	
2	Доходы, полученные от реализации работ (услуг)	тыс.руб.	
3	Расходы УО	тыс.руб.	
4	Балансовая прибыль УО	тыс.руб.	
5	Численность работников УО	чел.	
	в том числе:		
	- административно-управленческий и инженерно-технический персонал	чел.	
	- рабочие	чел.	
6	Средняя заработная плата	руб./чел.	
	в том числе:		
	- административно-управленческий и инженерно-технический персонал	руб./чел.	
	- рабочие	руб./чел.	
7	Кредиторская задолженность, всего	тыс.руб.	
	в том числе:		
	- по налоговым обязательствам	тыс.руб.	
8	Дебиторская задолженность	тыс.руб.	

Директор

_____ _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Приложение №3
Форма №2

Отчет ООО «_____»
о движении денежных средств по счету многоквартирного дома
№ _____ по ул. _____
за период _____

№ п/п	Остаток денежных средств на начало отчетного периода (тыс.руб.)	Начислено населению за _____ (тыс.руб.)	Оплачено населением за _____ (тыс.руб.)	Стоимость работ (услуг) (тыс.руб.)		Остаток денежных средств на счете дома (+/-) (тыс.руб.)
				предъявленная к оплате	принятая уполномоченным лицом к оплате	

Директор
_____
_____
(Ф.И.О.)

(подпись)

Приложение №3
Форма №3

Отчет ООО «_____»
о выполненных работах по содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного дома №____ по ул._____
за период _____

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Состав работ	Стоимость единицы работ (услуг) (руб.)	Ед. изм.	Объем работ (услуг)		Стоимость работ (услуг) (тыс.руб.)	
					выполненный УО	принятый к оплате уполномоченным лицом	предъявленная к оплате	принятая уполномоченным лицом к оплате
1. Санитарное содержание общедомового имущества								
1.1. Уборка придомовой территории								
	Итого по разделу:							
1.2. Санитарное содержание мест общего пользования (лестничных клеток, тамбуров)								
	Итого по разделу:							
1.3. Содержание мусоропроводов								
	Итого по разделу:							
2. Содержание и ремонт общедомового имущества								
2.1. Содержание конструктивных элементов дома								
	Итого по разделу:							
2.2. Содержание внутридомовых коммуникационных систем и инженерного оборудования								
	Итого по разделу:							
2.3. Содержание и ремонт лифтового оборудования								
	Итого по разделу:							
2.4. Ремонт конструктивных элементов дома								
	Итого по разделу:							

2.5. Ремонт внутридомовых коммуникационных систем и инженерного оборудования								
	Итого по разделу:							
2.6. Работы и услуги аварийной службы								
	Итого по разделу:							
2.7. Работы по обслуживанию внутридомовых газовых сетей								
	Итого по разделу:							
2.8. Содержание вентиляционных каналов и дымоходов								
	Итого по разделу:							
3. Иные работы, выполняемые по содержанию и ремонту общедомового имущества								
	Вывоз ТБО							
	Дезинсекция и дератизация							
	Итого по разделу:							
	Всего за отчетный период:							

Директор

_____ _____

(Ф.И.О.) (подпись)

Председатель совета МКД (ТСЖ)

_____

_____

(Ф.И.О.) (подпись)

Приложение №3
Форма №4

Отчет ООО «_____»
о распределении денежных средств полученных от оказания работ (услуг) по содержанию и ремонту общедомового имущества, а также за управление многоквартирным домом №____ по ул._____ за _____

№ п/п	Наименование показателя	Величина показателя (тыс.руб.)
1	Объем средств, поступивших управляющей компании за выполненные работы (услуги), всего	
	в том числе:	
1.1.	Содержание общедомового имущества	
1.2.	Ремонт общедомового имущества	
1.3.	Управление многоквартирным домом	
2	Распределение средств, поступивших управляющей компании за выполненные работы (услуги)	
2.1.	Заработная плата рабочих, всего	
	в том числе дворники и уборщики	
2.2.	Средняя заработная плата работников	
	в том числе дворников (уборщиков)	
2.3.	Отчисления от заработной платы в пенсионный фонд и фонды социального и медицинского страхования	
2.4.	Материальные ресурсы	
2.5.	Содержание управляющей компании:	
2.5.1.	Оплата коммунальных платежей за помещения, занимаемые управляющей компанией	
2.5.2.	Услуги связи	
2.5.6.	Канцтовары и прочие расходные материалы необходимые для административной работы управляющей компании	
2.5.7.	Транспортные расходы	
2.5.8.	Услуги сторонних организаций	
2.5.9.	Страхование общедомового имущества	
2.5.10.	Билинговые услуги	
2.5.11.	Услуги КС-Банка по обслуживанию счета дома	
2.5.12.	Услуги ООО «СРЦ»	
2.5.13.	Услуги ООО «СИЦ»	
2.5.14.	Выплата вознаграждения председателям советов МКД и ТСЖ	
2.5.15.	Прочие расходы	

Директор

_____ _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Приложение №4

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Саранск ул. Ульянова, 93

№ п/п	Виды работ и услуг	Количество	Цена за единицу, руб.	Итого, руб.
1				
2				
3				
4				
5				
6				
Итого				

Дополнительное соглашение
к договору управления многоквартирным домом № 93 по ул. Ульянова от 01.08.2014 г.

г.о. Саранск «01» 12 **2014 г.**

ООО Городская управляющая компания «Юго-западная», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Авдеева В.В., действующего на основании Устава, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Ульянова, д.93, в лице председателя совета МКД Клевина Е.В., именуемые в дальнейшем «Собственники», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашения о нижеследующем:

1. Предметом настоящего дополнительного соглашения является внесение изменений в договор управления многоквартирным домом № 93 по ул. Ульянова от «01» августа 2014г. (далее по тексту-Договор).
2. Стороны договорились внести в пункт 3.1. Раздела 3, «Права и обязанности сторон» пункт 3.1.37. следующего содержания:

«В соответствии с ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по поручению «Собственников» осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД, в том числе начисление и сбор на свой расчетный счет **денежных средств, оплаченных собственниками и нанимателями помещений МКД в качестве возмещения председателю совета МКД (ТСЖ) расходов, связанных с его деятельностью,** размер которых установлен на общем собрании собственников помещений отдельно либо в составе платы за управление МКД. Перечислять указанные денежные средства исходя из сумм фактически поступающих от собственников и нанимателей помещений МКД денежных средств, оплаченных в качестве возмещения председателю совета МКД расходов, связанных с его деятельностью на расчетный счет председателя Совета МКД (ТСЖ).

Управляющая компания вправе поручить выполнение указанных действий третьим лицам.

3. Остальные условия Договора, неизмененные настоящим дополнительным соглашением остаются прежними и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух подлинных экземплярах по одному для каждой из Сторон.
5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с 01.09.2014г. и является неотъемлемой часть Договора.
6. Адреса и реквизиты Сторон:

Председатель совета МКД Ульянова,93

ОАО Сбербанк России; код подразделения 042858959; р/с 408 178 108 394 585 389 20; БИК 048952615; ИНН 7707083893

13110002 6447 Е.В. Клевин

Директор ООО ГУК «Юго-Западная»

В.В. Авдеев